

АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ЗАЩИТЫ ПРАВ СУБЪЕКТОВ ПРАВОВЫХ ОТНОШЕНИЙ ПРИ БАНКРОТСТВЕ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ

Кузякина Н.С.

Вятский Государственный Университет,

г. Киров

Аннотация. В статье рассмотрены проблемы защиты прав кредиторов и дольщиков объекта незавершенного строительства при банкротстве строительных организаций. Для того, чтобы государство смогло развиваться надлежащим образом, необходимо создание эффективно действующего механизма, направленного на ликвидацию субъектов, чья хозяйственная деятельность является нерентабельной. В настоящий момент осуществляется активная деятельность, направленная на обеспечение защиты прав лиц, инвестирующих средства в объекты долевого строительства. Данная деятельность уже сейчас дает свои плоды в виде действенных механизмов защиты прав кредиторов и дольщиков объекта незавершенного строительства.

Ключевые слова: объекты долевого строительства; незавершенное строительство; право собственности; несостоятельность (банкротство); участники долевого строительства; удовлетворение требований кредиторов; защита прав дольщиков.

Экономические отношения развиваются быстрыми темпами, что позволяет в полной мере активно использовать в гражданском обороте все ценности и блага, которые учитываются законодателем в качестве объектов права.

Одним из самых распространенных объектов гражданского оборота в нашей стране и во всем мире признается недвижимость. Ежедневный поток субъектов гражданского оборота, регистрирующих свои права на объекты недвижимого имущества, со временем не уменьшается, а напротив, значительно увеличивается [1].

Понятие «незавершённое строительство» включает множество критериев, один из главных - стоимость выполненных работ, куда следует относить размер проведенных и оплаченных процессов, выраженных в денежном эквиваленте. Незаконченное строительство неизбежно оказывает влияние на состояние баланса и относится к категории строительно-монтажных и проектно-изыскательских работ, приписанных к незавершенным объектам либо не сданным вовремя в условиях нормальной эксплуатации. Критериями оптимизации и критериями эффективности данных объектов могут быть временные, стоимостные и организационно-технологические показатели [2].

Одним из главных рычагов развития рыночной экономики является действенное участие субъектов предпринимательской деятельности в осуществлении хозяйственного оборота. Соответственно, те участники рынка, чья деятельность является убыточной, представляют собой серьезную угрозу для экономики государства. Из этого следует вывод, что для того, чтобы государство смогло развиваться надлежащим образом, необходимо создание эффективно действующего механизма, направленного на ликвидацию субъектов, чья хозяйственная деятельность является нерентабельной.

В качестве такого механизма выступает институт несостоятельности (банкротства), который представляет собой необходимый элемент,

способствующий минимизации негативных последствий, складывающихся в результате недостаточно эффективной деятельности несостоятельных лиц.

Данный институт способствует оздоровлению экономики государства, направлен на реализацию структурных преобразований, а также создание условий, необходимых для перераспределения капитала убыточных производств в другие сферы экономики, что позволяет обеспечить как экономические интересы отдельных кредиторов, так и целого государства [3].

Иными словами, основное значение института банкротства сводится к тому, чтобы из хозяйственной деятельности исключить убыточных субъектов, а добросовестно действующим участникам рынка предоставить возможность реорганизовать осуществляемую ими деятельность и снова обрести финансовую устойчивость.

Анализ многочисленных доктринальных источников приводит к умозаключению, что банкротство (несостоятельность) есть неминуемое следствие, а также необходимая предпосылка для надлежащего функционирования экономики на современном общественном этапе. Данный институт стоит воспринимать как обусловленную рядом экономических факторов сложившуюся объективную реальность.

Институт банкротства является комплексным, так как его правовое регулирование осуществляется посредством норм как материального, так и процессуального права. Основными нормативными актами, содержащими положения, регулирующие вышеназванный институт, содержатся в ФЗ от 26.10.2002 N 127-ФЗ, а также в Арбитражном процессуальном кодексе Российской Федерации [4].

Одно из главных назначений института банкротства сводится к восстановлению прав кредиторов, нарушенных посредством недобросовестной деятельности организаций. Данные нарушения стали всё чаще наблюдаться в секторе недвижимости, что не могло не привлечь внимание законодателя, в результате чего были внесены поправки в вышеназванные ФЗ и АПК РФ.

Теперь седьмой параграф девятой главы Закона о несостоятельности, введенный посредством 210-ФЗ от 15.08.2011, устанавливает нормы по защите прав граждан, являющихся инвесторами в строительство объектов недвижимости, осуществляющими свою деятельность на непрофессиональной основе (дольщиками). Нужно отметить, что данные отношения до относительно недавних пор отличались повышенной степенью риска для вышеназванных лиц. Однако данное положение коренным образом изменилось в связи с введением указанного параграфа [5].

В седьмом параграфе ФЗ от 26.10.2002 N 127-ФЗ [4] даны основные понятия, касающиеся защиты прав дольщиков, а также подробно описаны процедуры банкротства застройщика, неэффективно реализующего строительную деятельность.

Застройщиком согласно положениям данного закона является лицо, привлекающее денежные средства или имущество дольщиков для осуществления строительства. Нужно отметить, что в предыдущей редакции закона данные нормы касались инвестирования в постройку исключительно многоквартирных домов. Однако с 3 июля 2016 года вышеназванный нормативно-правовой акт вновь претерпел изменения. Теперь его нормы также распространяются на дома, состоящие из нескольких блоков, то есть на так называемые - таунхаусы.

Необходимо отметить, что и ранее законодателем осуществлялась защита прав дольщиков. Этим целям долгие годы служит ФЗ от 30.12.2004 № 214-ФЗ [6].

Данный закон всесторонне осуществляет охрану прав дольщиков в период эффективного ведения хозяйственной деятельности застройщиком, но до недавних пор в нем полностью игнорировался вопрос защиты прав дольщиков в период его несостоятельности. Однако итоги, подведенные Рейтинговым агентством строительного комплекса, выявили, что среди четырех тысяч действующих строительных компаний шестьдесят одна имеет хотя бы один объект незавершенного строительства недвижимости и находится в процессе осуществления процедуры банкротства.

Эти данные привели законодателя к решению о принятии поправок в вышеназванный ФЗ, ФЗ от 03.07.2016 N 304-ФЗ, вступивших в силу с 01.01.2017 года [7].

Благодаря перечисленным изменениям в законодательстве, в последние годы появился еще один немаловажный механизм, способствующий защите прав и законных интересов дольщиков объектов незавершенного строительства. Таким механизмом являются фонды, в которые теперь в обязательном порядке поступают платежи от застройщиков, размер которых составляет 1% от стоимости строящегося объекта.

Все вопросы, касающиеся управления вышеназванными средствами, регулируются Постановлением Правительства Российской Федерации от 07.10.2017 N 1231 [8]. Согласно данному Постановлению, управление денежными средствами, поступающими на счет фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства, осуществляет Министерство строительства

и жилищно-коммунального хозяйства. В случае не завершения строительства либо его приостановления, вызванного вступлением застройщика в состояние банкротства, денежные средства, хранящиеся на счете фонда, подлежат выплате лицам, являющимся участниками долевого строительства.

Еще одним механизмом, способствующим минимизации негативных последствий от неэффективной деятельности, осуществляемой застройщиками и от перехода строительного объекта в категорию незавершенного строительства, является быстро набирающий популярность на территории РФ договор условного депонирования.

Согласно положениям главы 47.1 ГК РФ, под договором счета условного депонирования понимается открываемый эскроу-агентом специальный счет для учета и блокирования денежных средств, полученных им от владельца счета (депонента) в целях передачи их другому лицу (бенефициару) при возникновении оснований, предусмотренных договором [9].

Целью договора условного депонирования является создание и обеспечение защиты сторон в рамках договора. Это проявляется в том, что до выполнения определенного действия денежными средствами не могут пользоваться ни депонент, ни бенефициар.

Таким образом, он выгоден как способ сокращения риска неоплаты суммы договора, а также для предотвращения использования средств не по целевому назначению.

Данная конструкция, с точки зрения законодателя, может оказать благоприятное воздействие на обеспечение защиты прав лиц, являющихся участниками долевого строительства.

Так, с 2019 года в ФЗ от 29.07.2017 N 218-ФЗ вступили в силу поправки, в соответствии с которыми все застройщики, привлекающие средства граждан для дальнейшей реализации своей деятельности, должны будут заключать с дольщиками договоры счета условного депонирования. В результате данной процедуры денежные средства дольщиков, поступающие на специальный счет в банке, будут замораживаться до момента выполнения застройщиком обязательств по вводу объекта строительства в эксплуатацию [10].

Подводя итоги, необходимо отметить, что в последнее время правовому регулированию несостоятельности (банкротства) застройщиков и защите прав дольщиков объектов незавершенного строительства стало уделяться значительное внимание. В настоящий момент законодатель осуществляет активную деятельность, направленную на обеспечение защиты прав лиц, инвестирующих средства в объекты долевого строительства, и нужно отметить, что данная деятельность уже сейчас дает свои плоды в виде действенных механизмов защиты прав вышеназванных лиц.

Литература

1. Семенова Е.Г. Имущественные права на недвижимость в системе объектов гражданских прав//Вестник Краснодарского университета МВД России. – 2016. – № 1 (31). – С. 31-35.

2. Бирюков Д.В., Бирюков Ю.А., Лебедкин А.П. Совершенствование методов оценки объектов незавершённого строительства военной инфраструктуры с учетом их технического состояния//Вестник Инженерной школы Дальневосточного федерального университета. – 2018. – №4(37). – С. 74-84.

3. Бутакова Ю.Г. Актуальные проблемы правового режима объектов незавершенного строительства // Молодой ученый. – 2018. – № 44 (230). – С. 116-119.

4. Федеральный закон от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. от 26.11.2019) «О несостоятельности (банкротстве)» // Собрание законодательства РФ, 28.10.2002, N 43, ст. 4190.

5. Федеральный закон «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» от 27.07.2010 N 210-ФЗ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_103023/

6. Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 27.06.2019) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ, 03.01.2005, N 1 (часть 1), ст. 40.

7. Федеральный закон от 03.07.2016 N 304-ФЗ (ред. от 29.07.2017) «О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ, 04.07.2016, N 27 (часть II), ст. 4237.

8. Постановление Правительства РФ от 07.10.2017 N 1231 «О публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» (вместе с «Положением о наблюдательном совете публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства», «Правилами назначения генерального директора публично-

правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства», «Уставом публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства»)

9. Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) от 30 ноября 1994 года N 51-ФЗ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/

10. Федеральный закон от 29.07.2017 N 218-ФЗ (ред. от 04.11.2019) «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ, 31.07.2017, N 31 (Часть I), ст. 4767.

ACTUAL PROBLEMS OF PROTECTION OF THE RIGHTS OF SUBJECTS OF LEGAL RELATIONS AT BANKRUPTCY OF CONSTRUCTION ORGANIZATIONS

Kuzyakina N. S.
Vyatka state University,
Kirov

Annotation. The article deals with the problems of protection of the rights of creditors and shareholders of the object of unfinished construction in the bankruptcy of construction organizations. In order for the state to develop properly, it is necessary to create an effective mechanism aimed at eliminating entities whose economic activities are unprofitable. Currently, there is an active activity aimed at ensuring the protection of the rights of persons who invest in shared construction facilities. This activity is already bearing fruit in the form of effective mechanisms to

protect the rights of creditors and shareholders of the object of unfinished construction.

Keywords: *objects of shared construction; unfinished construction; ownership; insolvency (bankruptcy); participants of shared construction; satisfaction of creditors' claims; protection of the rights of shareholders.*

References

1. Semenova E. G. Property rights to real estate in the system of objects of civil rights // Bulletin of the Krasnodar University of the Ministry of internal Affairs of Russia. - 2016. - No. 1 (31). - Pp. 31-35.

2. Biryukov D. V., Biryukov Yu. A., Lebedkin A. P. Improvement of methods of estimation of objects of incomplete construction of military infrastructure taking into account their technical condition // Bulletin of the Engineering school of the far Eastern Federal University. - 2018. - No. 4 (37). - P. 74-84.

3. Butakov G. Actual problems of legal regime of objects of unfinished construction // Young scientist. - 2018. - No. 44 (230). - P. 116-119.

4. Federal law of 26.10.2002 N 127-FZ (ed. of 26.11.2019) " On insolvency (bankruptcy)" // Collection of legislation of the Russian Federation, 28.10.2002, N 43, article 4190.

5. Federal law "On the organization of state and municipal services" from 27.07.2010 N 210-FZ [Electronic resource]. – Mode of access: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_103023/

6. Federal law of 30.12.2004 N 214-FZ (ed. of 27.06.2019) "On participation in shared construction of apartment buildings and other real estate objects and on amendments to certain legislative acts of the Russian Federation" //

Assembly of legislation of the Russian Federation, 03.01.2005, N 1 (part 1), article 40.

7. Federal law of 03.07.2016 N 304-FZ (ed. of 29.07.2017) "On amendments to the Federal law" on participation in shared construction of apartment buildings and other real estate objects and on amendments to certain legislative acts of the Russian Federation" and certain legislative acts of the Russian Federation " // Assembly of legislation of the Russian Federation, 04.07.2016, N 27 (part II), article 4237.

8. Resolution of the Government of the Russian Federation from 07.10.2017 N 1231 "About public-legal company "Fund of protection of the rights of citizens - participants of shared construction" (together with "Regulation on the Supervisory Board of a public-law company "Fund of protection of the rights of citizens - participants of shared construction", the "Rules of appointment of the Director General of the public legal company "Fund of protection of the rights of citizens - participants of shared construction", "the Charter of a public-law company "Fund of protection of the rights of citizens - participants of shared construction»)

9. Civil code of the Russian Federation (civil code of the Russian Federation) of November 30, 1994 N 51-FZ [Electronic resource]. – Mode of access: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/

10. Federal law of 29.07.2017 N 218-FZ (ed. from 04.11.2019) "On public law company for the protection of the rights of citizens - participants of shared construction in the event of insolvency (bankruptcy) of developers and on amendments to certain legislative acts of the Russian Federation" // Assembly of legislation of the Russian Federation, 31.07.2017, N 31 (Part I), article 4767.